

## Elegante Altbauwohnung in revitalisiertem Palais in Zentrumsnähe



Wohnsalon/möbliert

**Objektnummer: 2695**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	284,36 €
<b>USt.:</b>	31,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

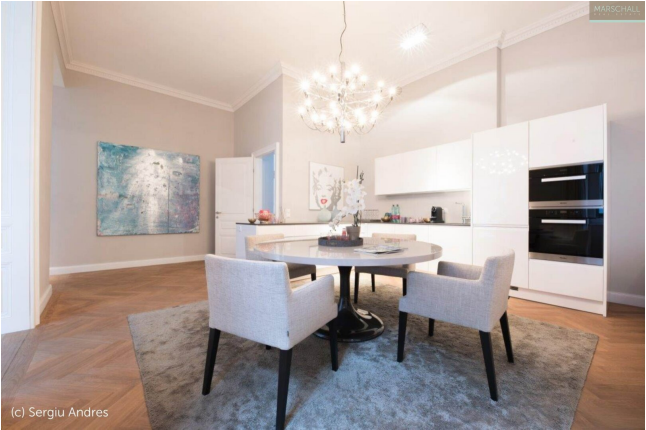


**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

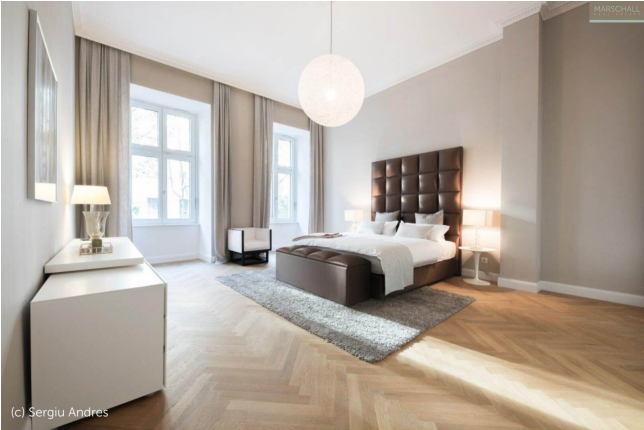


(c) Sergiu Andres



(c) Sergiu Andres





(c) Sergiu Andres





(c) Sergiu Andres





BAD  
5.10 m<sup>2</sup>

SR  
3.85 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
16.51 m<sup>2</sup>  
RH=3.62 m

WOHNKUCHE  
38.42 m<sup>2</sup>  
RH=3.64 m

TOP 1.5  
FLÄCHE: 155.02 m<sup>2</sup>

VORRAUM  
8.79 m<sup>2</sup>

AR  
1.84 m<sup>2</sup>

VORRAUM  
6.60 m<sup>2</sup>

LICHTHOF

BAD  
9.21 m<sup>2</sup>

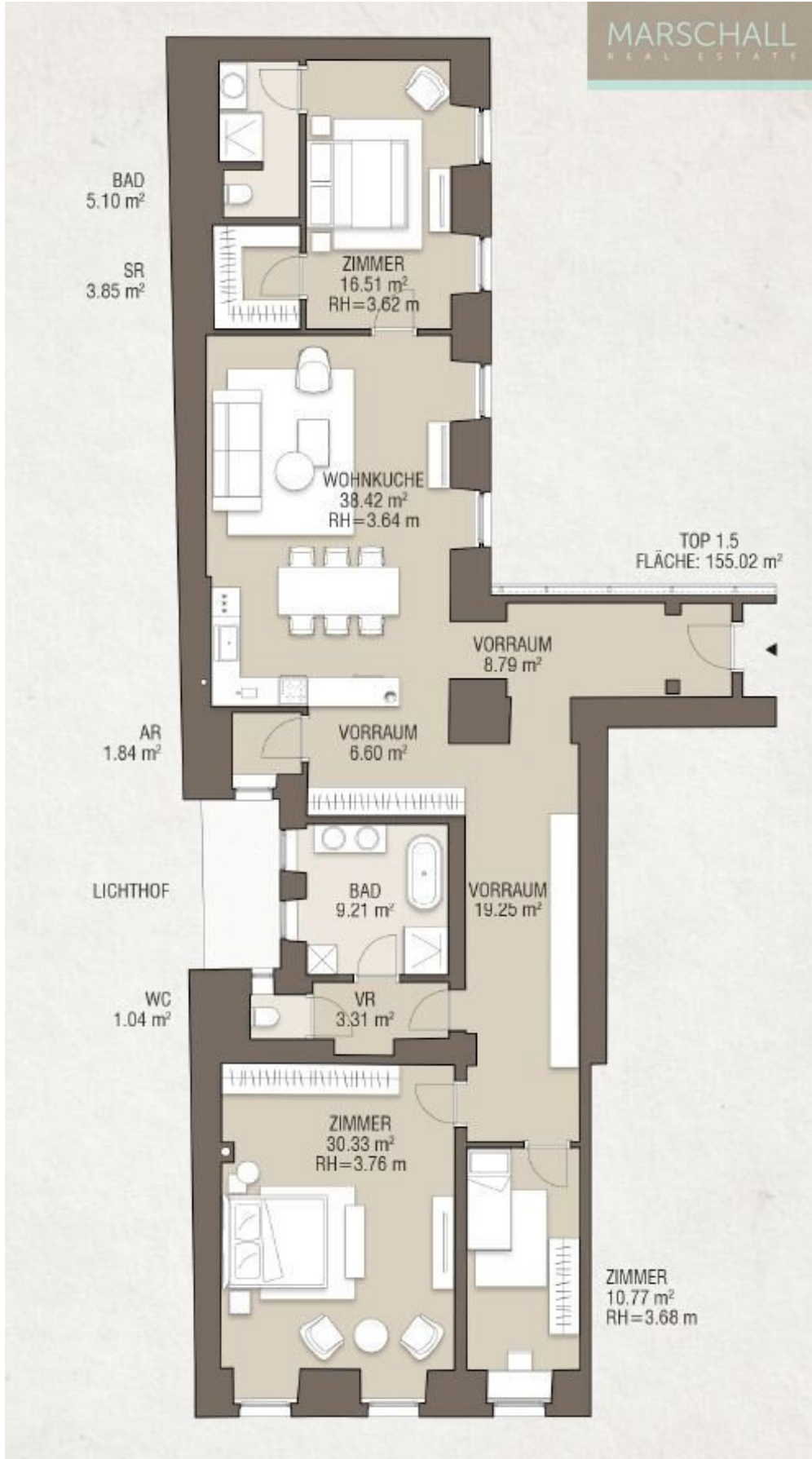
VORRAUM  
19.25 m<sup>2</sup>

WC  
1.04 m<sup>2</sup>

VR  
3.31 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
30.33 m<sup>2</sup>  
RH=3.76 m

ZIMMER  
10.77 m<sup>2</sup>  
RH=3.68 m



# Objektbeschreibung

## LAGE

Diese exklusive Stilwohnung befindet sich in einem generalsanierten und sehr repräsentativen Palais in Zentrumsnähe inmitten des Universitäts- und Ärzteviertels.

## RAUMAUFTEILUNG/AUSSTATTUNG

Das Apartment mit einer Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup> besteht aus einem geräumigen Wohnsalon, drei Schlafräumen, zwei Bädern/WC, Schrankraum, Abstellraum sowie einem großzügig verglasten Vorraum und Flur.

Die Räumlichkeiten mit überdurchschnittlichen Raumhöhen und exklusiver Ausstattung mit hochwertigen Parkettböden, Marmorbädern, Fußbodenheizung und hohen Türen versprühen ein besonderes Flair.

## INFRASTRUKTUR

Die zentrumsnahe Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur und höchste innerstädtische Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Universitäten, verschiedenste Gastronomielokale, kulturelle Einrichtungen, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, 42, 5, 33) sowie der Verkehrsknotenpunkt "Schottentor" mit U2 befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Flughafen ist sehr gut erreichbar.

## INFORMATION

Zur Wohnung ist ein Kellerabteil zugehörig.

Bei Interesse können Dauerparkplätze in unmittelbarer Nähe in einer öffentlichen Garage angemietet werden

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap